Parte general

Técnico de la Administración de la Seguridad Social

Tema 46: Derechos reales. Concepto, naturaleza y caracteres. Diferencias con el derecho de obligación. Clasificación. El derecho real de dominio. Facultades integrantes del dominio pleno. Las limitaciones del dominio. El usufructo. Derechos reales de garantía. La prenda y la hipoteca.

Colección Temarios, 2020

© Reservados todos los derechos de esta edición para SKR Preparadores S.L., 2020

Calle Covarrubias, 9, bajo izquierdo, 28010, Madrid

https://skr.es/

Queda rigurosamente prohibida cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación total o parcial de esta obra sin el permiso escrito de los titulares de los derechos de explotación.

1. DERECHOS REALES. CONCEPTO, NATURALEZA Y CARACTERES. DIFERENCIAS CON EL DERECHO DE OBLIGACIÓN

A) CONCEPTO. El derecho real, es un derecho de contenido patrimonial que ejerce una persona (sujeto activo) sobre una cosa determinada, del que la colectividad (sujeto pasivo) debe de evitar hacer cualquier tipo de uso, goce o disfrute. Se trata de un derecho que recae sobre una cosa y es eficaz frente a todos.

B) NATURALEZA Y CARACTERES. El Derecho de cosas trata de resolver el conflicto de intereses que se plantea entre personas. Este derecho dispensa a un determinado tipo de intereses, a los que se califica tradicionalmente como derechos reales. La noción de derecho real procede de la denominación *iura in re*. El derecho real por excelencia es la propiedad, ya que es el que más potestades concede a su titular. El concepto de derecho real no posee ninguna definición en la ley, por lo que habrá que atenerse a la doctrina, que explica el concepto desde diversas teorías. La distinción positiva entre derechos reales y derechos de crédito es utilizada por el Cc, donde existen una porción de normas de las cuales se extraen abundantes consecuencias jurídicas.

La doctrina clásica sobre la noción del derecho real ve en él un poder directo e inmediato que se ejerce sobre la cosa y que genera una relación directa con la misma. Se caracteriza por su carácter absoluto y por su oponibilidad *erga omnes*.

Las doctrinas negadoras de la distinción entienden que, partiendo del presupuesto inicial de que todo derecho presupone un correlativo deber, y que no pueden existir relaciones jurídicas nada más que entre personas, no existe ninguna distinción esencial entre derecho real y derecho de obligación. Configurado entonces el derecho real como un derecho de obligación, la única diferencia destacable sería la extensión de los sujetos pasivos, los obligados. Mientras que el derecho personal se da exclusivamente frente al deudor, el derecho real permitiría dirigirse contra todos los consociados para exigirles conductas de abstención.

Las doctrinas eclécticas distinguen en el derecho real dos aspectos: el interno y el externo. El primero hace referencia al poder directo e inmediato del hombre con la cosa (principio de inmediatividad), mientras que el segundo alude a la obligación pasiva universal por la que los terceros han

de abstenerse de toda perturbación de aquella situación jurídica (eficacia *erga omnes*). Estas doctrinas se presentan como superadoras de la radical división entre las clásicas y las negadoras de toda distinción.

Como todo derecho subjetivo, el derecho real está constituido sustancialmente de facultades que el ordenamiento jurídico atribuye al titular. Las facultades que se agrupan en los derechos reales son las siguientes:

- **Facultad de realización directa del interés**: el titular está investido de la facultad de realización directa de su interés sin necesidad de ninguna prestación de alguien para ello.
- **Facultad de exclusión**: tiene dos aspectos, uno preventivo y otro represivo. El primero supone la posibilidad de poner la cosa en condiciones tales que evite la eventual intromisión o perturbación de terceros. Desde un aspecto represivo, la facultad de exclusión está constituida por el conjunto de medidas tendentes a poner fin a una perturbación o lesión que se ha consumado ya.
- **Facultad de oponer la titularidad real frente a terceros**: el derecho real es oponible a terceros, en el sentido de que han de tolerar el ejercicio de los poderes y facultades que constituyen su contenido.
- **Facultad de persecución:** el titular del derecho real dispone de medios para perseguir aquel derecho real del que ha podido ser despojado, como por ejemplo la acción reivindicatoria.
- **Facultad de disposición**: consiste en la posibilidad que tiene un titular de enajenar, ceder o transferir su derecho a terceros; de autolimitarlo, constituyendo otros derechos menores, o de extinguirlo mediante una renuncia.
- **Facultad de preferencia y prioridad del derecho más antiguo**: entre varios derechos reales concedidos de la misma naturaleza por un mismo titular sobre la misma cosa y eventualmente incompatibles entre ellos, el adquirido anteriormente prevalece y excluye al adquirido posteriormente.

Prohibiciones de disponer

En algunos supuestos, el titular del derecho subjetivo de carácter real no puede utilizar la facultad de disposición sobre el mismo. Se le ha prohibido bien de una manera total, bien de una manera parcial. Cabe incluso que se vea sometido a determinados condicionamientos si quiere disponer.

La prohibición de disponer, epígrafe que engloba todas las limitaciones que sufre el titular de un derecho real en su facultad de disposición, son las que pudiéramos llamar puras.

La prohibición de disponer no atribuye por sí misma ningún derecho subjetivo a otra persona determinada sobre el bien, sino que implica su apartamiento del comercio jurídico. Las prohibiciones de disponer nacen de la ley, de la autoridad judicial o administrativa, que las decreta dentro de las facultades legales que pueden tener al respecto, y de la voluntad de los particulares.

a) Las prohibiciones voluntarias de disponer en el Código civil.

El Código civil sólo regula las prohibiciones de disponer en las adquisiciones a título gratuito, concretamente las establecidas testamentariamente y la donación con cláusula de reversión a favor de terceros. Por tanto, la prohibición de disponer afecta a las facultades dominicales cuando tiene su origen en el título gratuito de la adquisición, y no es más que una mera obligación negativa de no hacer si tiene su origen en negocios onerosos.

b) Eficacia. Las prohibiciones de disponer y el Registro de la Propiedad.

La Ley Hipotecaria regula el acceso al Registro de la Propiedad de las prohibiciones de disponer, necesario para su publicidad y oponibilidad a tercero, concediéndolo a las impuestas por testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, pero negándolo a las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos no gratuitos, esto es, en actos o contratos onerosos. Hay, por tanto, prohibiciones de disponer que poseen una eficacia *erga omnes* y por eso tienen acceso al Registro de la Propiedad y otras que no poseen tal eficacia y, por tanto, no acceden al Registro.

La prohibición de disponer en actos o negocios a título oneroso no es en principio oponible a terceros, se considera como un convenio entre las partes por el que una de ellas tiene derecho a exigir una determinada conducta negativa de la otra, cuyo cumplimiento determinará la exigencia de daños y perjuicios.

c) Las prohibiciones de disponer y las enajenaciones forzosas.

Se plantea, por otro lado, el problema de la eficacia que puede tener una prohibición de disponer genuina frente a los acreedores del derecho real afectado por ella cuando para el cobro en vía forzosa o judicial de sus créditos instan el embargo y enajenación del bien sobre el que recae. Desde el punto de vista sustantivo, la solución justa es admitir la posibilidad del embargo y su constancia registral, pero no la ejecución subsiguiente hasta

que hubiese desaparecido la prohibición de disponer, pues de lo contrario facilitaría en extremo la violación de la prohibición.

d) Negocios afectados por la prohibición.

El ámbito de la prohibición viene determinado también por la autonomía de la voluntad. Puede prohibirse la enajenación a título oneroso simplemente, a título oneroso y gratuito, etc. El problema se plantea respecto a la interpretación que debe darse a una prohibición de enajenar o disponer simplemente, sin más especificaciones. Parece claro que quedan prohibidos los actos o negocios para los que se exige capacidad de disponer, las garantías reales y los actos *mortis causa*.

Para la **distinción entre derechos reales y derechos de crédito o de obligación** se siguen unos determinados criterios, a saber:

- Derechos de obligación: Se denomina "derecho de crédito" u "obligación" al derecho subjetivo en virtud del cual un sujeto (el acreedor) puede exigir que otro sujeto (el deudor) realice en su favor una determinada conducta (prestación), de tal manera que, si el deudor incumple, responderá de las consecuencias del incumplimiento con su patrimonio.

  En este contexto se puede citar el art. 1088 C. Civil:

  Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa.

- Sujetos: en los derechos reales el titular posee la facultad y el poder sobre su derecho. En los derechos de crédito el titular depende de la voluntad de otro sujeto para satisfacer su interés. Asimismo, los derechos reales dan lugar al nacimiento de una relación jurídica entre un sujeto y un bien. Sin embargo, los derechos de crédito dan lugar al nacimiento de una relación jurídica entre dos sujetos (acreedor y deudor). El titular de un derecho de crédito tiene la facultad de exigir al deudor una determinada prestación que consiste en dar, hacer o no hacer algo.
- Objeto: en los derechos reales el objeto es la cosa en sí misma, mientras que en los derechos de crédito el objeto es la conducta debida por el deudor.
- Permanencia de los derechos reales: los derechos reales permanecen siempre, mientras que los derechos de crédito son transitorios, esto es, la obligación se extingue. Por otro lado, los derechos reales tienen eficacia "erga omnes", por esto se les denomina derechos absolutos. Sin embargo, los derechos de crédito tienen eficacia relativa, ya que sólo se pueden hacer valer frente a una persona. Por esto se les conoce como derechos relativos.

- Forma y tradición: para la constitución de los derechos reales se exigen más requisitos en cuanto a la forma, mientras que en los derechos de crédito no se sigue un procedimiento tan formalista.
- Sistemas de prescripción: los derechos reales se pueden adquirir por prescripción adquisitiva o usucapión, al contrario que los derechos de crédito. En los derechos reales la prescripción debe ser siempre alegada por la parte. Sin embargo, a ambos derechos se les aplica la prescripción extintiva, aunque con diferentes plazos en uno u otro caso.

En cuanto a las figuras intermedias, podemos decir lo siguiente:

Como una figura intermedia entre el verdadero derecho real y el puro derecho personal ha sido considerado por algunos autores el llamado *ius ad rem*. Éste se da en los casos en que la perfecta constitución de un derecho real o su plena eficacia exige algún requisito, como por ejemplo la inscripción en el Registro de la Propiedad. En estos casos, cuando la inscripción no se ha realizado, existe un derecho real en vías de inscripción, que puede ser provisionalmente protegido. No hay todavía un derecho real porque falta la inscripción, pero hay una vocación al derecho real.

Por otro lado, tenemos los derechos reales *in faciendo*. Esta categoría alude a los derechos reales que se ostentan sobre una cosa, cuyo contenido básico consiste en la facultad de exigir una prestación al propietario gravado. La doctrina que acepta la existencia del derecho real *in faciendo* se asienta en una concepción distinta de la posición de los terceros. El propietario gravado con un derecho real (servidumbre, por ejemplo) no debe ser considerado simplemente como un tercero cualificado, es decir, alguien que dentro del inmenso campo de los terceros que han de respetar el derecho real se destaca con más relieve que los demás (como quiere la teoría clásica), sino que es sujeto de una auténtica conducta, de una auténtica prestación de hacer (aunque sea en forma negativa, de no hacer o dejar de hacer: art. 533 Cc). No debe existir, por tanto, inconveniente en que esa misma conducta sea positiva, consista en un hacer para que aquel titular consiga la satisfacción de su interés.

Sin embargo, la doctrina dominante rechaza la concepción del derecho real *in faciendo* por opuesta a la misma esencia del derecho real. Desde el momento en que el titular necesitase de la cooperación del obligado para la satisfacción de su derecho, es claro que faltaría la idea del poder directo sobre la cosa para esta finalidad. En favor de la figura del derecho real *in faciendo* se alegan como argumentos de Derecho positivo el art. 533 y las figuras censales.

Por último, se encuentran como figuras intermedias las obligaciones *propter rem*, que son las que generan a cargo del obligado un auténtico deber de

prestación, como cualquier otra relación obligatoria. Su particularidad se halla fundamentalmente en que el sujeto pasivo de esa obligación se individualiza por su posición jurídica: titular de un derecho real sobre una cosa (dominio o *ius in re aliena*). Quien ostente en cada momento esa posición es el obligado a ejecutar la prestación. También desde el lado del acreedor concurre aquella nota frecuentemente.

Así, por ejemplo, en materia de servidumbres permite el art. 599 que el dueño del predio sirviente se obligue, al constituirse la misma, a costear las obras necesarias para su uso y conservación. Estamos ante una obligación, que tendrá como sujeto pasivo a quien sea el dueño de la finca en cada momento, sea quien sea. Igual característica se da en el sujeto activo: el acreedor será quien tenga la titularidad activa de la servidumbre. Otro ejemplo sería el del copropietario, que tiene la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento de la cosa por su posición de copropietario.

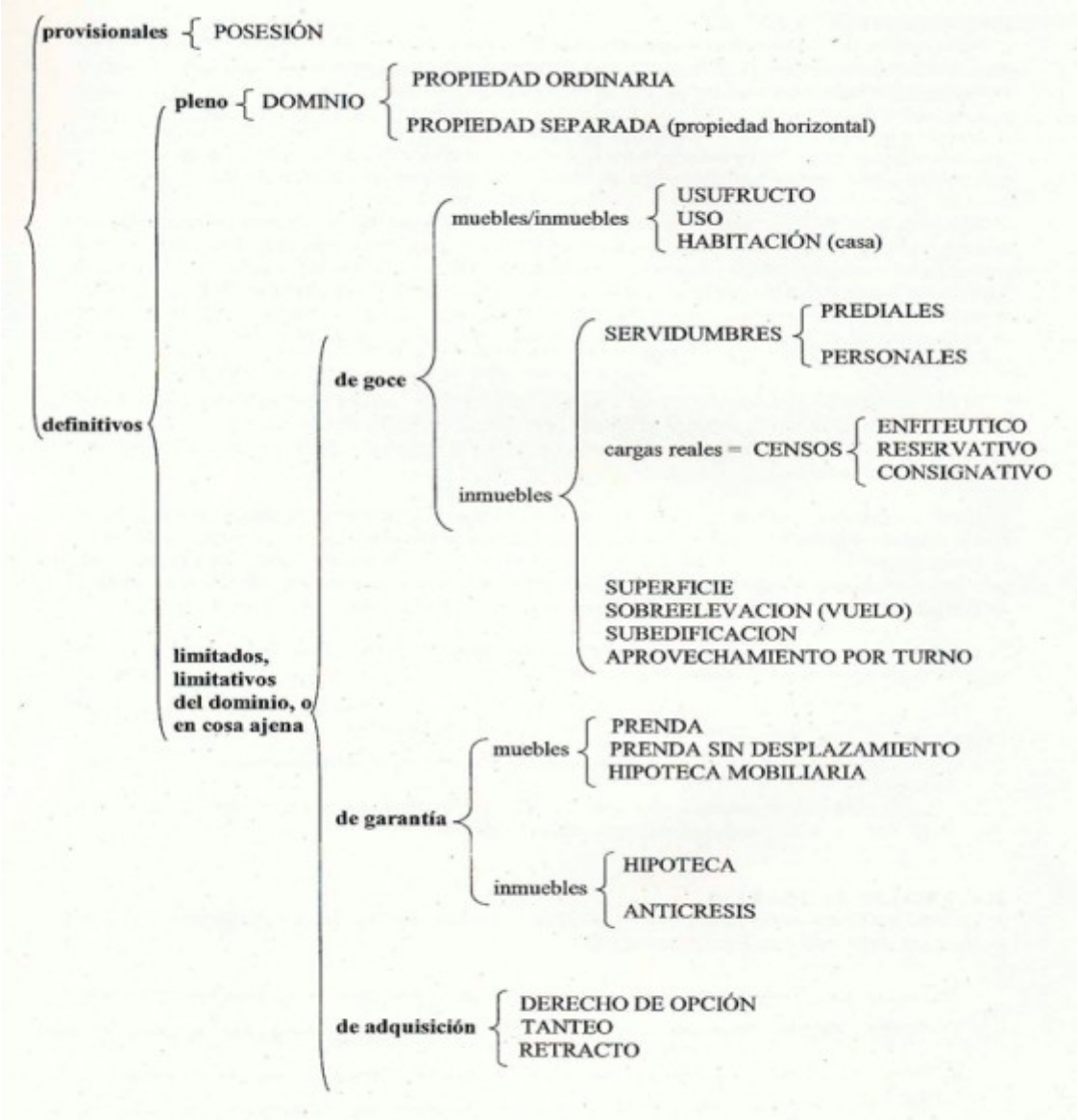
Consecuencia de esa forma de individualización del obligado es su particular régimen de transmisión y extinción. Esas obligaciones se transmiten o extinguen con la transmisión o extinción de la situación jurídica que sirve para designar al obligado.

La doctrina señala otro rasgo característico de la obligación *propter rem*: el que el deudor pueda liberarse del deber de prestación mediante la renuncia o abandono de su titularidad real, liberación que se refiere obviamente a una deuda concreta y determinada ya nacida.

Estas obligaciones pueden tener su origen en la ley o en la autonomía de la voluntad, cuando aquélla autorice el establecimiento voluntario de tales obligaciones, que en definitiva lo que hacen es modalizar el ejercicio de un derecho real integrando lo que pudiéramos llamar su estatuto.

Las obligaciones *propter rem* que conforman el derecho real a cuya titularidad van unidas son inscribibles en el Registro de la Propiedad con sus correspondientes efectos en orden a la publicidad y eficacia respecto de terceros.

2. CLASIFICACIÓN. EL DERECHO REAL DE DOMINIO. FACULTADES INTEGRANTES DEL DOMINIO PLENO. LAS LIMITACIONES DEL DOMINIO. EL USUFRUCTO. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. LA PRENDA Y LA HIPOTECA



Los derechos reales pueden clasificarse, en primer lugar, en dos categorías: **provisionales**, cuyo único derecho es la posesión, y **definitivos**.

Dentro de los definitivos encontramos, a su vez, dos categorías:

- Por un lado tenemos los **plenos**, donde encontraríamos el dominio (con dos vertientes: propiedad ordinaria y propiedad separada u horizontal).
- Por otro lado, tenemos los derechos reales **limitados, limitativos del dominio o en cosa ajena**.

  Dentro de éstos últimos, se diferencia entre tres categorías: **de goce**, **de garantías** y **de adquisición**.

- Los derechos **de goce** otorgan a su titular el goce total o parcial de la cosa del otro. Pueden implicar o no la posesión de la cosa. Dentro de ellos, podemos diferenciar entre **muebles/inmuebles**, e **inmuebles**.

o Dentro de los **muebles** encontramos el **usufructo** (art. 467 del Cc: facultad de usar y obtener frutos de la cosa), el **uso** (art. 524 del Cc: derecho a usar y obtener los frutos de la cosa de otro de forma limitada por las necesidades del usuario y su familia), y la **habitación (casa)** (art. 524 del Cc: faculta a su titular a ocupar dentro de la casa de otro las dependencias necesarias para el alojamiento del habitacionista y su familia.

El usufructo se regula principalmente en los arts. 467 a 522 C. Civil.

Art. 467 CC:

El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

Art. 471 CC:

El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados. Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño.

Art. 481 CC:

Si el usufructo comprendiera cosas que sin consumirse se deteriorasen poco a poco por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, empleándolas según su destino, y no estará obligado a restituirlas al concluir el usufructo sino en el estado en que se encuentren; pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubieran sufrido por su dolo o negligencia.

Art. 513 CC:

El usufructo se extingue:

1.º Por muerte del usufructuario.

2.º Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.

3.º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.

4.º Por la renuncia del usufructuario.

5.º Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.

6.º Por la resolución del derecho del constituyente.

7.º Por prescripción.

- Dentro de los **inmuebles** encontramos la **servidumbre** (permite al titular de una finca llamada predio dominante la obtención de unas determinadas utilidades de la finca de otro llamada predio sirviente), que puede ser **predial** o **personal**, por un lado, y la **superficie** (permite a su titular construir o edificar en suelo de otro a cambio de una contraprestación, haciendo suya la propiedad de lo edificado), la **sobreelevación** (derecho a elevar una edificación o vuelo), la **subedificación** (derecho a profundizar una edificación) y el **aprovechamiento por turno** (concede a su titular la facultad de disfrutar durante un periodo específico de cada año de un alojamiento con el mobiliario adecuado al efecto), por otro. También encontramos dentro de los derechos de goce inmuebles las **cargas reales o censos**, que a su vez se dividen en **censo enfitéutico** (cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio), **censo reservativo** (cuando una persona cede a otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual que debe pagar el censatario) y **censo consignativo** (aquel en que se recibe alguna cantidad por la cual se ha de pagar una pensión anual, asegurando dicha cantidad o capital con bienes raíces.).

- Los **derechos de garantía** otorgan a su titular la facultad de exigir la renta de un bien de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos con el objetivo de obtener el valor pecuniario de ese bien y lograr el pago de la obligación garantizada. Dentro de ellos podemos distinguir los **muebles** de los **inmuebles**:

- Dentro de los muebles tenemos la **prenda** (derecho del titular a retener en su poder la cosa hasta que se le satisfaga el crédito. Si el crédito no se le satisface tiene la facultad de exigir la venta de ese bien por los procedimientos legalmente establecidos), la **prenda sin desplazamiento** (derecho del titular para acceder a la posesión de un bien inmueble del deudor, obteniendo de la cosa los frutos que produzca y destinándolos al pago de los intereses de la obligación garantizada y posteriormente al capital) y la **hipoteca mobiliaria** (sujeta el bien hipotecado al cumplimiento de una determinada obligación, de tal manera que si el deudor incumple, el acreedor hipotecario puede instar el correspondiente procedimiento de ejecución del bien hipotecado para lograr el pago de la deuda con el dinero obtenido de la venta del bien).

La prenda se regula principalmente en los arts. 1863 a 1873 C. Civil.

Art. 1866 CC:

El contrato de prenda da derecho al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la tercera persona a quien hubiese sido entregada, hasta que se le pague el crédito.

Si mientras el acreedor retiene la prenda, el deudor contrajese con él otra deuda exigible antes de haberse pagado la primera, podrá aquél prorrogar la retención hasta que se les satisfagan ambos créditos, aunque no se hubiese estipulado la sujeción de la prenda a la seguridad de la segunda deuda.

Art. 1872 CC:

El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito podrá proceder ante Notario a la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán en la forma prevenida por el Código de Comercio.

La hipoteca se regula principalmente en los arts. 1874 a 1880 C. Civil.

Sólo podrán ser objeto del contrato de hipoteca:

1.º Los bienes inmuebles.

2.º Los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase.

Art. 1880 CC:

La forma, extensión y efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución, modificación y extinción y a lo demás que no haya sido comprendido en este capítulo, queda sometido a las prescripciones de la Ley Hipotecaria, que continúa vigente.

- Por último, tenemos los derechos **de adquisición**, dentro de los cuales tenemos el **derecho de opción** (derecho que tiene una persona para exigir

a otra la transmisión de una cosa pagando el precio pactado), el **tanteo** (atribuye a su titular la facultad de adquirir con preferencia a otras personas) y el **retracto** (atribuye a su titular el derecho a reclamar en beneficio propio la transmisión de una cosa, cualquiera que sea la persona que la tenga en su poder).